

**COMITÉ DE DÉMOLITION
15 FÉVRIER 2016**

PROCÈS-VERBAL

COMITÉ DE DÉMOLITION

**Réunion du lundi 15 février 2016 à 20h15
Salle Wilson au 490, montée de l'Église à L'Île-Bizard**

Membres présents : M. Stéphane Côté, conseiller d'arrondissement, président du comité de démolition
M. François Allard, citoyen
M. Marcel Labbé, citoyen
M. Jean-Pierre Tanguay, citoyen
M. Robert Richer, citoyen
Mme Danielle Myrand, citoyenne

Non-membres présents : Mme Karina Chaou, Chef de division, Urbanisme permis et inspections
M. David Poiré, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

Membre absent : M. Christian Larocque, conseiller d'arrondissement

L'assemblée est ouverte à 20h15.

1) ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par François Allard et appuyé par Robert Richer,

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que rédigé.

2) 504, chemin Monk (I-B) : Démolition d'une résidence érigée en 1915

Les requérantes souhaitent acquérir la propriété correspondant au 504, chemin Monk, démolir la résidence actuelle (construite en 1915) et y ériger une nouvelle résidence. Avant d'acquérir la propriété, les requérantes souhaitent obtenir un permis de démolition selon le processus défini au règlement de de démolition numéro CA28 0019. Tel qu'exigé au règlement, un programme préliminaire de réutilisation du sol est présenté. Une des requérantes, Mme Louise Poirier est présente afin de décrire le projet et discuter du programme préliminaire de remplacement avec le Comité de façon à le faire évoluer.

La résidence se situe sur un terrain de $\pm 10\,600$ m.ca. en bordure de la portion privée du chemin Monk. Le bâtiment visé n'est pas spécifiquement identifié « bâtiment d'intérêt » aux différents documents de planification, mais se trouve néanmoins à l'intérieur d'un secteur de valeur exceptionnelle tel que défini au plan d'urbanisme en vigueur et au règlement sur les PIIA. Ce secteur, désigné comme la Pointe Monk, a reçu le statut de secteur de valeur exceptionnelle en raison de la présence de bâtiments d'intérêt et particulièrement d'un patrimoine paysager à préserver.

Un rapport d'inspection, réalisé en décembre 2015 et fourni par les requérantes, mentionne entre autres que le bâtiment a conservé son cachet d'époque, mais est toutefois affecté d'une désuétude physique importante en raison de son état de détérioration avancée. Plusieurs caractéristiques et défauts, pour la plupart majeurs, pouvant affecter l'usage de cette propriété ont pu être observés lors de l'inspection.

La résidence de remplacement proposée par les requérantes, bien que plus imposante, propose une volumétrie et des matériaux de revêtement (bardeau de cèdre et toiture grise) en respect du milieu et s'apparentant à plusieurs bâtiments du chemin Monk.

L'implantation proposée pour la résidence a été déterminée en fonction d'une section non boisée du terrain et des espaces nécessaires à l'aménagement des installations septiques. L'intention étant de minimiser le plus possible l'abattage d'arbres sur la propriété. Les accès à la propriété ont également été définis en fonction des endroits où il n'y avait peu ou pas d'arbres. Des travaux d'élagage pour certains arbres sont aussi envisagés de façon à prolonger leur vie. En raison de l'important couvert forestier, la résidence serait très peu visible, tant depuis la portion publique que privée du chemin Monk.

Bien que l'extérieur de la résidence existante possède toujours des caractéristiques d'origine, l'intérieur a été modifié avec les années si bien que les principaux éléments d'intérêt se trouvent à l'extérieur. Ces éléments extérieurs se trouvent néanmoins dans un état de détérioration. L'état de délabrement de la résidence pourrait fort probablement être corrigé suite à des travaux majeurs et à des investissements substantiels.

Le Comité informe Mme Poirier que le processus de démolition et d'approbation ne doit pas être pris à la légère puisque, dans le cas présent, il est question de la possible disparition d'un bâtiment témoin de l'histoire de l'Île-Bizard, cette résidence étant désignée comme la Maison du garde-chasse. Il doit être démontré que différentes alternatives ont été envisagées. La décision de démolir ou pas la résidence ne repose pas uniquement sur la qualité du projet de remplacement, aussi parfait qu'il puisse être.

Une alternative à la démolition consisterait en réutiliser la résidence à titre de bâtiment accessoire, tel un garage, un atelier, etc. L'objectif étant de conserver au minimum le volume et les façades avant et latérales de la résidence qui serait ainsi rénoverée de l'extérieur. Dans le cas d'un garage, la porte pour les véhicules devrait se retrouver à l'arrière.

La possibilité de subdiviser la propriété en deux de façon à créer un lot pour la résidence et la restaurer ou la vendre à un passionné d'histoire et patrimoine a été étudié par la Division. Cette solution nécessiterait l'approbation d'une dérogation mineure au niveau de la largeur des lots. Le lot a actuellement $\pm 59,0$ mètres de largeur alors qu'en vertu du règlement de lotissement applicable et en vigueur, la largeur minimale d'un lot est établie à 40,0 mètres.

Lors de l'échange, Mme Poirier a aussi soulevé s'il pourrait être possible de démolir et reconstruire la résidence tel qu'existant, avec la possibilité d'un appendice à l'arrière, dans le respect du style de la résidence. En raison de l'état de la résidence et la nécessité de remplacer les revêtements extérieurs (murs, toit), améliorer l'isolation, refaire de nouvelles fondations, refaire la plomberie et l'électricité, solidifier la structure et remplacer ou restaurer les portes et fenêtres, il serait plus simple de démolir et reconstruire. Le Comité n'est pas fermé à cette option intéressante. Si cette option se concrétise, un relevé par un architecte devra être effectué avant la démolition afin que la reconstruction respecte la résidence originale au niveau de sa forme, de ses ouvertures et des matériaux de revêtement. Par ailleurs, cette option pourrait avoir pour effet de réduire les dimensions de la seconde résidence.

Suite à cet échange fructueux et avant d'entamer le processus de démolition, le Comité préfère que les requérantes réfléchissent au projet et s'informent auprès de leurs professionnels. Le Comité suggère aussi que les requérantes rencontrent à nouveau les professionnels de la Division Urbanisme, permis et inspection et travaillent ensemble sur l'une des trois alternatives suivantes :

- > La restauration extérieure de la résidence qui serait utilisée à titre de bâtiment accessoire ;
- > La création de deux lots, sous réserve de l'approbation d'une dérogation mineure au niveau des dimensions de terrain, permettant de conserver la résidence pour vente ou pour Mme Poirier alors que le lot résiduel serait destiné à construction d'une seconde résidence pour la fille de Mme Poirier ;
- > La démolition et la reconstruction fidèle de la résidence.

Il est proposé par Marcel Labbé et appuyé par Robert Richer,

QUE le comité de démolition n'accueille pas immédiatement une demande de démolition du bâtiment situé au 504, chemin Monk, lot 4 589 682 du cadastre du Québec. La Comité recommande que les requérants analysent, dans un premier temps, la faisabilité des options discutées lors de la séance du Comité.

3) VARIA

Aucune discussion.

4) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Robert Richer et appuyé par François Allard,

QUE l'assemblée soit levée à 20h55.



Stéphane Côté
Président du comité de démolition



Karina Chaou
Chef de division urbanisme, permis et inspections